



Oggetto: Attuazione Piano casa. Adozione Piano di lottizzazione PCL 1

IL CONSIGLIO COMUNALE

Udita la commemorazione da parte del Presidente per la scomparsa dell'ex Consigliere Giampiero Damiano:

Signori consiglieri,

questa sera abbiamo due motivi di lutto che ci invitano ad un silenzio carico di meditazione: il primo è la morte del Caporale maggiore Alessandro Di Lisio ucciso in un attentato in Afganistan; il secondo molto più prossimo a noi è il lutto per la scomparsa di Giampiero Damiano fino a qualche anno fa su questi banchi.

Nato a Como nel 1955, Giampiero Damiano ha ricoperto il ruolo di consigliere comunale nelle fila dei Democratici di Sinistra dal 4 maggio 2000 all'11 aprile 2005, durante la prima amministrazione del sindaco Giorgio Meschini.

In questo periodo è stato anche il presidente della Commissione consiliare seconda per il Bilancio e la programmazione economica e, per un breve periodo, anche capogruppo di Centrosinistra unito e successivamente di Italia dei Valori, Centro sinistra unito.

Stimato funzionario della Banca d'Italia ha lavorato nelle filiali di questo Istituto finanziario spostandosi da Macerata in Piemonte, in Sicilia e infine a Terni dove attualmente era vice direttore.

La profonda competenza e l'esperienza acquisite come alto dirigente di Banca, Giampiero Damiano ha saputo impiegarle anche nel servizio di consigliere comunale, valorizzando il lavoro e il ruolo della commissione che presiedeva.

Ai familiari va il più vivo cordoglio e il ricordo commosso di questa assise.

L'assemblea in piedi, osserva un minuto di silenzio.

^^*^*^*^*^*^*^*^*

Prima di passare alla trattazione dell'argomento il Sindaco Meschini chiede di trattare domani come primo punto la ratifica della deliberazione di Giunta comunale n. 232 poiché l'Assessore Marconi oggi è assente.

Il Consiglio comunale è d'accordo.

^^*^*^*^*^*^*^*^*

Udita la relazione dell'Assessore Compagnucci, sulla base del documento istruttorio sotto\ riportato;

Aperta la **DISCUSSIONE** sull'argomento, **che per il momento viene omessa ed in seguito verrà riportata sull'originale e pubblicata sul sito web del Comune**, intervengono i consiglieri:

Carelli-Pd, a nome della Commissione consiliare III; Munafò-Comitato Menghi; Castiglioni-Pdl; Carancini-Pd; Tacconi-Udc; Pantana-Pdl; Valori-Psi; Meschini-Sindaco; Menghi-Comitato Menghi; Sauer-Rifondazione comunista; Sacchi-Pdl; Pantanetti-Rifondazione comunista; Compagnucci-Assessore, per la replica.

La Presidenza è stata in parte assunta dal Vice Presidente Picchio.



Al termine della discussione il Presidente del Consiglio invita i consiglieri alle dichiarazioni di voto, pertanto intervengono: Castiglioni-Pdl; Munafò-Comitato Menghi; Tacconi-Udc; Sauer-Rifondazione comunista; Pantana-Pdl.

Terminate le dichiarazioni di voto, il Presidente del Consiglio pone ai voti la proposta.

Votazione palese

| | |
|--|--|
| Consiglieri presenti | n. 32 |
| Consiglieri che si astengono di votare | n. 6 – Gruppo Menghi; Pantana- Antolini-Leporoni |
| Consiglieri votanti | n. 26 |
| Voti favorevoli | n. 20 – Gruppi di maggioranza-Tacconi-Salvatori |
| Voti contrari | n. 6– Pdl-Meriggi-Sauer |

Ritenuto da condividersi il suddetto documento, alla luce delle motivazioni di cui sopra;

Ritenuto altresì di poter adottare la deliberazione e rilevato che la stessa riporta i pareri favorevoli di regolarità tecnica dei Servizi interessati, nonché il visto di conformità dell'azione amministrativa da parte del Segretario Generale;

Dato atto che sulla presente delibera non necessita acquisire il parere di regolarità contabile, non rivestendo la proposta alcun aspetto che direttamente o indirettamente presenti profili finanziari, economici o contabili;

Visto il parere favorevole espresso dalla Commissione consiliare 3^a riunitasi in data 17 luglio 2009;

Visto altresì il parere favorevole espresso in merito dalla Circostrizione 1^a La Pace – Cairoli – Santa Lucia – Rione Marche riunitasi in data 16 luglio 2009;

Visto il risultato della votazione effettuata e proclamata dal Presidente del consiglio, con l'assistenza degli scrutatori;

DELIBERA

1) Adottare il Piano di lottizzazione PCL 1, presentato dalla Fondazione “Maria Baiocco e don Pietro Bocaletti”, quale risultante dai seguenti elaborati:

- Relazione illustrativa:
 - relazione sulle soluzioni adottate per il risparmio energetico
 - cronoprogramma
 - estratto di PRG con N.T.A.
 - estratto di mappa catastale con certificato catastale

Documentazione fotografica

Relazione geologica – geotecnica

Relazione sistemazione del verde pubblico

Pareri APM, ENEL, TELECOM, ITALGAS

Progetto relativo alla regimazione delle acque meteoriche e alla sistemazione del fosso esistente (con tavv. 01 e 02)

Progetto per la realizzazione dei rilevati stradali

Relazione aggiuntiva relativa alla regimazione delle acque meteoriche e alla sistemazione del fosso esistente

TAV. 1 – Piano quotato del terreno

TAV. 2 - Indagine catastale

TAV. 3 - Planimetria di progetto e localizzazione del lotto di iniziativa comunale



TAV. 4 - Sezioni di lottizzazione
TAV. 5 – Planimetria del verde pubblico
TAV. 6 – Planimetria stradale
TAV. 7.1- Sezioni stradali strada di progetto 1 – 15
TAV. 7.2- Sezioni stradali strada di progetto 16 – 31
TAV. 7.3- Sezioni stradali Via Piani 1-5
TAV. 8.1- Profilo stradale strada di progetto
TAV. 8.2- Profilo stradale Via Piani
TAV. 9 – Planimetria rete fognaria
TAV.10 – Planimetria rete idrica
TAV. 11 – Planimetria rete illuminazione pubblica
TAV. 12 – Planimetria rete Enel
TAV. 13 – Planimetria rete gas metano
TAV. 14 – Planimetria rete telefonica
TAV. 15 – Sezione stradale tipo con impianti
Elaborato tecnico di istruttoria

nonché dallo schema di convenzione predisposto e concordato appresso riportato;

2) Disporre il deposito della deliberazione di adozione, corredata degli elaborati, presso la sede comunale per 30 giorni consecutivi;

3) Dare comunicazione al pubblico, mediante avviso all'albo pretorio del Comune, dell'avvenuto deposito, avvertendo che durante tale periodo chiunque può prendere visione del Piano e presentare, entro i successivi 30 giorni, osservazioni ed opposizioni;

4) Trasmettere alla Provincia, contestualmente al deposito, la deliberazione di adozione corredata dei relativi elaborati, per le eventuali osservazioni di sua competenza da formularsi entro 60 giorni decorrenti dalla ricezione;

5) Dare atto che la ditta lottizzante per la realizzazione delle opere di urbanizzazione rimane soggetta alle disposizioni del codice dei contratti pubblici (decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163).

PIANOCASA
SCHEMA DI CONVENZIONE PCL 1

Repertorio N. _____

CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DEL PCL 1 RELATIVO AL PIANO CASA CON CESSIONE DEL 25% DI SUPERFICIE

REPUBBLICA ITALIANA
COMUNE DI MACERATA

L'anno duemilanove, il giorno ____ del mese di luglio (--/07/2009) in Macerata, nella Sede Comunale, innanzi a me Dott. Francesco Fontanazza, Segretario Generale del Comune di Macerata ed in quanto tale autorizzato a norma dell'art. 97, comma 4, lett. c) del D.Lgs. 18.8.2000, n. 267 nonché dell'art. 45 dello Statuto comunale, a rogare atti in forma pubblica nell'interesse del Comune stesso, sono comparsi:

1) Ing. Gianni Cameranesi, nato a Macerata il 17 gennaio 1948 e residente in Via Marchetti, 21, Macerata, il quale interviene al presente atto non in proprio ma in qualità di dirigente del Servizio Gestione del Territorio e legale rappresentate del COMUNE DI MACERATA con sede legale in Macerata, Piazza Libertà n.3, codice fiscale 80001650433, ai sensi dell'art.107, comma 2, lettera c) del citato decreto legislativo 267/2000 – di seguito e per brevità "Comune";

2) la Fondazione "Maria Baiocco e don Pietro Bocaletti", quale proprietaria e titolare del PCL 1, avente sede in



Macerata (MC), via _____, codice fiscale _____, la quale interviene al presente atto in persona del proprio legale rappresentante, sig. _____, nato a _____ il _____ e residente a _____, in via _____.

Le parti così costituite, in piena capacità giuridica e della cui identità personale, qualifiche e poteri io, Ufficiale Rogante, sono personalmente certo, dichiarano di rinunciare con il mio consenso alla presenza di testimoni essendo in possesso dei requisiti richiesti dalla legge e richiedono di ricevere il presente atto.

P R E M E S S O

- che in virtù della deliberazione n. 87/2002 adottata dal Consiglio Comunale in data 28-29 e 30 ottobre 2002 è stato approvato il documento programmatico riferito al Piano Casa, inteso ad incrementare volumetria residenziale mediante variante al PRG da adottare secondo nuova modalità, basata:

a) sulla collaborazione pubblico/privata;

b) sulla cessazione di gratuità del beneficio urbanistico;

c) sulla prospettiva del conseguimento di un riassetto funzionale del tessuto urbano esistente, nell'ambito di un obiettivo mirato anche a fornire risposta alle esigenze delle fasce deboli della popolazione;

- che in attuazione della suddetta impostazione programmatica, l'apporto collaborativo e propositivo privato è stato sollecitato con apposito Avviso Pubblico in data 30/11/2002 prevedente che la traduzione in scelta urbanistica effettiva, riferita a spazi territoriali aventi potenziale vocazione edilizia riconosciuta dal Comune, avrebbe potuto avvenire, in applicazione del principio di sussidiarietà, attraverso:

a) la formulazione di proposte progettuali di trasformazione urbanistica da avanzarsi da soggetti privati aventi titolo a presentarle in quanto proprietari o abilitati dai proprietari, ovvero congiuntamente da entrambe le figure;

b) il conseguente impegno dei predetti soggetti privati a concretizzare attuativamente le proposte stesse nel caso di accoglimento delle medesime da parte dell'Amministrazione;

- che, in adesione al richiamato bando, la proposta avanzata dalla Fondazione Maria Baiocco e don Pietro Bocaletti, in coerenza con l'impostazione programmatica su richiamata, aveva preso atto degli impegni da assumersi a favore del Comune, esplicitando formalmente l'assenso:

a) alla cessione gratuita al Comune (restando a carico del medesimo il corrispondente onere di urbanizzazione) del 25% dell'area oggetto di trasformazione urbanistica;

b) alla partecipazione all'onere di riassetto e miglioramento del tessuto urbano esistente, nonché alle iniziative mirate a rispondere alle esigenze abitative delle fasce più deboli della popolazione, valutabile in termini monetari (in ragione di 1/3 dei predetti valori convenzionali e cioè di 41,33 €/mc. nel capoluogo e di 20,66 €/mc. nelle frazioni) per evidenti ragioni di semplicità, ma esercitabile anche in forme diverse equivalenti, da concordare convenzionalmente;

- che con deliberazione consiliare 7/8 febbraio 2005 n. 12 l'Amministrazione prendeva formalmente atto:

a) sia dell'esito complessivo della iniziativa assunta con la originaria deliberazione consiliare n. 87/2002, tradottosi nel ricevimento di numerose proposte progettuali avanzate dai soggetti privati finalizzate alla adozione di una variante additiva di PRG impostata su un innovativo rapporto di collaborazione pubblico/privata, fondato peraltro sulla cessazione di gratuità del beneficio urbanistico;

b) sia delle suddette proposte progettuali e della relativa finalizzazione a tradursi, in coerenza con la variante oggetto della suddetta deliberazione, in pianificazioni attuative, previo il necessario perfezionamento in ordine agli aspetti esecutivi, ivi compreso il convenzionamento, subordinatamente alla approvazione della variante al PRG, quale elaborata dal Servizio Gestione del Territorio in termini di zonizzazione e di schede progetto derivate dall'assemblaggio delle proposte private suddette, affinate in sede di confronto tecnico fra i privati proponenti e il predetto Servizio comunale e da ultimo valutate positivamente in apposito documento istruttorio;

- che in relazione alla suddetta deliberazione n. 12/2005, l'Amministrazione ritenne opportuno richiedere ai soggetti privati proponenti una formalizzazione preconvenzionale del rapporto instaurato;

- che la Fondazione "Maria Baiocco e don Pietro Bocaletti", titolare dell'intervento edificatorio individuato con la sigla PCL 1, risulta pertanto aver sottoscritto la suddetta preconvenzione in data 8/10/2005;

- che con deliberazione 31/5/2006 n. 212 la Giunta Municipale prendeva atto della opportunità di tradurre in uno schema di convenzione-tipo le indicazioni derivanti dall'originario Avviso pubblico e dalla richiamata deliberazione consiliare n. 12/2005;

- che con deliberazioni di Consiglio comunale, rispettivamente, 16-17/4/2007 n. 37 e 23/7/2007 n. 66, è stata approvata la variante al PRG, divenuta operativa a seguito della pubblicazione sul BUR n. 69 del 2 agosto 2007, consentendo alle ditte titolari delle aree rese edificabili di procedere alla presentazione dei rispettivi Piani attuativi;

- che, ai fini dell'adozione di ciascun Piano attuativo, le ditte titolari provvedevano a corredarlo sia degli elaborati progettuali sia dello schema di convenzione in coerenza allo schema tipo approvato con la richiamata deliberazione n. 212/2006 della Giunta Municipale atto a disciplinare concordatamente con il Comune l'adempimento degli obblighi ed



impegni su menzionati, costituenti parte integrante ed integrale di ciascun Piano attuativo;

- che il Piano attuativo d'iniziativa privata PCL 1 facente capo alla Fondazione "Maria Baiocco e don Pietro Bocaletti" risulta aver compiuto il proprio iter procedimentale per effetto delle deliberazioni consiliari di adozione n. ____ del _____ e di approvazione n. ____ del _____;

- che, pertanto, alla Fondazione "Maria Baiocco e don Pietro Bocaletti", titolare del suddetto Piano attuativo PCL 1, compete di assolvere alla stipulazione della convenzione, conformemente allo schema tipo sopra richiamato, relativa alla attuazione del suddetto Piano, in modo da conseguire tutti gli obiettivi di interesse pubblico previsti dal Piano casa, come peraltro quelli di interesse privato, a partire dalle condizioni stabilite dall'Avviso pubblico 30/11/2002, così come ridefinite, consistenti:

a) nella costituzione di fidejussione rilasciata dalla _____ per l'ammontare di € _____, corrispondente a 5 €/mc., a garanzia della presente stipula, con ciò conseguendo titolo allo svincolo della suddetta fideiussione;

b) nel versamento della prima rata della partecipazione monetaria in ragione del 32%, pari a € 153.668,25;

c) nella costituzione di ulteriori fidejussioni a semplice richiesta scritta rilasciata da _____ in data _____, per l'ammontare:

- di €158.470,38 a garanzia del versamento entro 18 mesi dalla stipula della presente convenzione della seconda rata della partecipazione monetaria in ragione del 33%;

- di €168.074,64 a garanzia del versamento entro 36 mesi dalla stipula della presente convenzione della seconda rata della partecipazione monetaria in ragione del 35%, a saldo della partecipazione monetaria;

- che il Piano attuativo PCL 1, corredato degli elaborati progettuali a firma dell'Arch. Fabio Grisogani riguarda complessivamente le superfici catastalmente individuate al Fg. 88 particelle nn. _____ per un totale di mq. 38.880 a fronte di una capacità edificatoria complessiva di mc. 20.635, di cui mc. 7.746 riferiti all'area edificabile da cedere al Comune e mc. 12.619 riferiti ai lotti edificabili che rimangono nella disponibilità della Fondazione "Maria Baiocco e don Pietro Bocaletti";

- che la Fondazione "Maria Baiocco e don Pietro Bocaletti", nel rispetto delle prescrizioni derivanti dal vigente P.R.G., dal Regolamento Edilizio Comunale, quale aggiornato con deliberazione 20/12/2005 n. 102, dalla legge urbanistica nazionale e regionale, ai sensi dell'art. 28 della legge 17/8/1942 n. 1150, dalla legge 28/01/1977, n. 10 e dalla legge regionale 5/8/1992 n. 34 intende assumere – al fine di ottenere il rilascio dei permessi di costruire riferiti al richiamato Piano attuativo – formale impegno alla esecuzione dell'insieme delle opere progettualmente previste e comunque necessarie alla corretta attuazione dell'urbanizzazione e della edificazione;

- che la Fondazione "Maria Baiocco e don Pietro Bocaletti", in ordine alla suddetta esecuzione delle opere di urbanizzazione, intende obbligarsi a realizzarle nel rispetto del Codice dei contratti pubblici per il conseguimento dell'obiettivo di interesse pubblico riferito all'innovativo Piano casa;

- che con atto di transazione stipulato in data 13/9/2005 fra la sig.a Solimani Anna Maria, la Fondazione "Maria Baiocco e don Pietro Bocaletti" ed il Comune di Macerata si è convenuto, fra l'altro, che la Sig.a Solimani, relativamente all'area di sua proprietà interna alla lottizzazione PCL 1, resta sollevata da ogni e qualsiasi obbligo in merito alla presente convenzione e che la volumetria di competenza della proprietà della stessa resta esclusa dal computo per la determinazione della partecipazione monetaria di cui sopra;

Premesso e confermato quanto sopra e con l'intesa che la premessa costituisce, ad ogni effetto, parte integrante e sostanziale del presente atto, tra l'Amministrazione Comunale da un lato e la Fondazione "Maria Baiocco e don Pietro Bocaletti", in qualità di soggetto titolare del Piano attuativo PCL 1 e proprietario del terreno.

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Art.1 - La Fondazione "Maria Baiocco e don Pietro Bocaletti", per sé, successori e aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna, in conformità alle clausole contenute nella presente convenzione, a realizzare l'intervento edificatorio risultante dal Piano attuativo PCL 1, quale definito dai relativi elaborati progettuali appresso elencati, attuandolo in coerenza, sia con la scansione temporale contenuta nell'apposito elaborato prodotto in sede di lottizzazione, che con la Programmazione Pluriennale di Attuazione relativa al vigente spazio temporale, nonché ai futuri PPA, obbligandosi quindi a realizzare a regola d'arte le opere di urbanizzazione progettate e comunque necessarie, nel rispetto di quanto previsto dal Codice dei contratti pubblici:

Tav. _____;

Tav. _____;

Tav. _____;

Tav. _____;

Tav. _____.



Dei sopra elencati documenti le parti contraenti dichiarano di averne piena conoscenza e, unitamente a me Segretario Generale rogante, li sottoscrivono integralmente per il successivo deposito presso il Comune di Macerata. In particolare al presente atto, per maggiore chiarezza, è allegata con la lettera A) la tavola generale di inquadramento urbanistico dell'intervento.

Art. 2 - La Fondazione "Maria Baiocco e don Pietro Bocaletti", per sé, successori e aventi causa a qualsiasi titolo si impegna, entro 36 mesi dalla data di stipula della presente convenzione, a realizzare a totale proprio carico tutte opere di urbanizzazione necessarie per dare attuazione alla lottizzazione, consistenti in:

- a) strade e marciapiedi;
- b) spazi di sosta, parcheggio e verde pubblico con relative sistemazioni ed attrezzature;
- c) fognature;
- d) rete distribuzione idrica;
- e) rete distribuzione energia elettrica;
- f) rete distribuzione del gas;
- g) pubblica illuminazione;
- h) rete telefonica.

L'esecuzione avviene conformemente a ciascuno dei successivi stralci piani di cantiere, facenti parte del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria, atto ad individuare modalità di accesso all'area di intervento comportanti il minimo impatto sulla viabilità esistente, obbligandosi alla esecuzione tramite terzi di tutte le opere ed impianti in piena conformità al progetto esecutivo (comprendente i su richiamati stralci-piani di cantiere), completo delle opere a rete, per l'ammontare determinato in base ai computi metrici risultanti dalla progettazione esecutiva. Tale piano prevede che debbono essere prioritariamente realizzate le opere di urbanizzazione necessarie per il rilascio dell'agibilità, secondo quanto previsto dal successivo art. 3, degli edifici da realizzarsi nell'area edificabile ceduta al Comune, indipendentemente dal fatto che tali edifici siano o meno realizzati o in corso di realizzazione.

Relativamente alla esecuzione della rete idrica la Fondazione "Maria Baiocco e don Pietro Bocaletti" accetta che la stessa sia eseguita secondo il progetto approvato dall'APM.

Alla Fondazione "Maria Baiocco e don Pietro Bocaletti" compete di provvedere alla realizzazione del verde pubblico con sistemazioni ed attrezzature, in conformità al progetto esecutivo.

Al riguardo la Fondazione "Maria Baiocco e don Pietro Bocaletti" si impegna ad osservare la normativa specifica (Titolo XVII-bis) dettata dal vigente Regolamento Edilizio, quale aggiornato con la deliberazione 20/12/2005 n. 102, per garantire una valida fruibilità degli spazi pubblici e una funzionale manutenzione dei medesimi.

Il Comune partecipa alla spesa per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dalla lottizzazione in ragione del 38,04%, pari alla percentuale volumetrica spettante all'area comunale a destinazione residenziale rispetto al totale della volumetria dell'intera lottizzazione PCL 1. L'ammontare della quota comunale viene stabilito con determina del dirigente del Servizio Gestione del Territorio applicando la percentuale di cui sopra all'importo che risulta dal contratto (ovvero dai contratti) di appalto stipulato (ovvero stipulati) dalla Fondazione "Maria Baiocco e don Pietro Bocaletti" con la Ditta esecutrice (ovvero con le Ditte esecutrici) a seguito dell'espletamento delle procedure previste dal Codice dei contratti pubblici; tale importo, aumentato dell'I.V.A., viene interamente conguagliato in sede di pagamento della prima e seconda rata della partecipazione monetaria di cui al successivo art. 12. Eventuali varianti al progetto delle opere di urbanizzazione che dovessero comportare un aumento dell'importo contrattuale dell'appalto (ovvero degli appalti), e di conseguenza un aumento dell'importo a carico del Comune, dovranno essere motivate soltanto da cause imprevedibili in sede di progetto e preventivamente autorizzate dall'Amministrazione comunale; in caso contrario qualsiasi aumento della spesa relativa alla esecuzione delle opere di urbanizzazione rimane a totale carico della Fondazione "Maria Baiocco e don Pietro Bocaletti".

Art. 3 - Relativamente a tale obbligo di urbanizzazione, la Fondazione "Maria Baiocco e don Pietro Bocaletti" dichiara di conoscere ed accettare:

- a) che soltanto l'avvenuto completamento dell'urbanizzazione primaria essenziale legittima l'edificazione nell'intero ambito di intervento o di sue parti;
- b) che altrimenti la potenzialità edificatoria resta limitata ai soli ambiti di intervento esaurientemente urbanizzati, non essendo rilasciabili permessi a costruire su lotti che non risultino serviti dalle opere essenziali di urbanizzazione primaria;
- c) che l'agibilità degli edifici non è conseguibile prima che tale ultimazione della viabilità risulti completa di tappeto di usura;
- d) che pertanto la potenzialità edificatoria va sviluppata in modo che ogni insediamento abitativo sia preceduto da tale ultimazione;
- e) che, d'altra parte, le modalità di cantieramento – in relazione anche alle introdotte normative di sicurezza – impongono una sostanziale coerenza con l'impostazione di cui sopra.



Art. 4 - La Fondazione "Maria Baiocco e don Pietro Bocaletti" si dichiara a conoscenza del fatto che il rilascio dei permessi a costruire per la edificazione dei singoli lotti che restano nella disponibilità della medesima resta comunque subordinato al pagamento degli oneri di urbanizzazione secondaria e del contributo sul costo di costruzione, calcolato sulla base delle tabelle vigenti al momento del rilascio medesimo.

La Fondazione "Maria Baiocco e don Pietro Bocaletti" dichiara di accettare che, ove la progressione edificatoria come sopra prevista risultasse al 31/12/2016 non ultimata, il rilascio di ulteriori permessi a costruire deve essere concordato alla luce dei successivi PPA..

La Fondazione "Maria Baiocco e don Pietro Bocaletti" prende altresì atto delle "Linee guida per uno sviluppo sostenibile" predisposte dall'Amministrazione comunale al fine di delineare criteri orientativi per chi opera nella gestione e modificazione del territorio, offrendo un'utile ricognizione normativa e di buone pratiche.

Al riguardo la "Fondazione Maria Baiocco e don Pietro Bocaletti" resta impegnata, in sede di attuazione della edificazione, ad applicare soluzioni atte a ridurre il fabbisogno di energia e a contribuire alla mitigazione delle ricadute di impatto ambientale. In tale direzione può avvalersi di accorgimenti di tipo bioclimatico ed impiantistico che risultino affidabili nel conseguire livelli apprezzabili di risparmio energetico relativamente ai consumi termici, elettrici ed idrici.

Art. 5 - La ditta suddetta, per sé, successori e aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna in sede di stipula di atti preliminari di vendita (registrati o meno), nonché di contratti di vendita delle unità immobiliari, ad esplicitare - a pena di nullità degli atti - che la relativa consegna non è effettuabile prima che risultino completate - come da attestazione del competente Servizio Tecnico comunale - le opere di urbanizzazione di pertinenza dell'edificio e venga rilasciato il relativo certificato di abitabilità.

Art. 6 - In adempimento dell'impegno assunto, la Fondazione "Maria Baiocco e don Pietro Bocaletti" con il presente atto convenzionale si impegna a trasferire a titolo gratuito, libero da gravame, ipoteca ed ogni altra azione pregiudizievole, entro tre mesi dalla data del presente atto, al Comune, il quale accetta la superficie di terreno di mq. 4.258 circa, individuata al foglio 88 del catasto terreni con la particella numero _____ porzione, (come da allegato A in giallo), mentre il Comune è immesso in data odierna nel possesso.

Art. 7 - Il Comune, acquisito il possesso della superficie di cui al precedente art. 6) ha titolo ad utilizzarla disciplinandone a sua volta la specifica attuazione in coerenza alla destinazione residenziale, fermo restando a carico del Comune, titolare del possesso e promissario acquirente, la realizzazione di ogni altra opera interessante il medesimo comparto pubblico.

Art. 8 - Sempre ai fini dell'attuazione del Piano attuativo PCL 1 in conformità al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione posto a corredo degli elaborati di Piano, la Fondazione "Maria Baiocco e don Pietro Bocaletti" per sé, successori e aventi causa a qualsiasi titolo - si impegna, con il presente atto, a cedere gratuitamente al Comune le aree oggetto della urbanizzazione primaria e secondaria, non appena siano stati resi disponibili dalla richiamata ditta i frazionamenti catastali, garantendone la proprietà, libera da oneri reali, trascrizioni pregiudizievoli ed iscrizioni ipotecarie, nonché da diritti in favore di terzi che possano a qualunque titolo limitarne la proprietà. Comunque la cessione delle suddette aree da parte della ditta lottizzante avviene a semplice richiesta dell'Amministrazione Comunale.

Art. 9 - Il Comune prende atto che la Fondazione "Maria Baiocco e don Pietro Bocaletti" ha provveduto:

a) a costituire la polizza fidejussoria della _____ a garanzia della presente stipula per l'importo di € _____ la quale, avendo esaurito la propria funzione, viene pertanto svincolata;

b) a versare in data _____ la prima rata della partecipazione monetaria di cui in premessa, ammontante ad € _____, mediante _____;

c) a costituire la garanzia fidejussoria a prima richiesta rilasciata da _____ in data _____, per l'ammontare:

- di € _____ a garanzia del versamento entro 18 mesi dalla stipula della presente convenzione della seconda rata della partecipazione monetaria in ragione del 33%;

- di € _____ a garanzia del versamento entro 36 mesi dalla stipula della presente convenzione della seconda rata in ragione del 35%, a saldo della partecipazione monetaria.

Art. 10 - La Fondazione "Maria Baiocco e don Pietro Bocaletti", a garanzia dell'esatta, tempestiva e completa osservanza degli obblighi di urbanizzazione, nascenti dalla attuazione della presente convenzione costituisce polizza fidejussoria a prima richiesta, avente durata di anni quattro, _____ della _____ in data _____, riferita al 61,96% dell'ammontare delle opere di urbanizzazione, aumentato dell'IVA e delle spese generali, per un importo complessivo di € _____ quale risultante dalla progettazione esecutiva presentata e da fare oggetto di rilascio del permesso a costruire.

La garanzia predetta risulta passibile di svincoli parziali, relativi allo stato di attuazione delle opere, soltanto se l'andamento delle stesse risulta dare affidamento in termini di corretta impostazione dei lavori medesimi e di adeguata progressione dei lavori stessi; è in facoltà della ditta lottizzante di richiedere l'attuazione di collaudi nel numero non



inferiore a quattro per ciascuno stralcio. Le parti convengono che tali svincoli parziali non possono in alcun caso superare la percentuale del 75% dell'importo complessivo, rimanendo la quota residua a garanzia degli eventuali adempimenti riferiti alle operazioni di collaudo.

In caso di ritardo o di inadempimento anche parziale di tutti gli obblighi di cui sopra, l'Amministrazione Comunale può sostituirsi nell'esecuzione delle opere a spese della Fondazione "Maria Baiocco e don Pietro Bocaletti" effettuando rivalsa sulla garanzia come sopra costituita con pagamento a prima richiesta, fatto salvo l'addebito di ogni maggiore spesa e degli eventuali danni.

Art. 11 - La Fondazione "Maria Baiocco e don Pietro Bocaletti" si impegna a nominare un Direttore dei Lavori il quale deve rapportarsi costantemente con il responsabile del procedimento comunale per tutte le fasi significative attinenti alla esecuzione delle opere di urbanizzazione, impegnandosi fin d'ora ad ottemperare a qualsiasi prescrizione venga motivatamente impartita con apposita comunicazione scritta.

La ditta medesima si impegna altresì ad affidare il collaudo, anche parziale, delle opere di urbanizzazione ultimate a professionista abilitato, accettato dal Comune, il quale effettua le operazioni di collaudo, sia su richiesta del Comune, in corso d'opera, che a completa ultimazione delle medesime, previo avviso al responsabile del procedimento ed in presenza dei tecnici comunali.

La presa in consegna delle opere di urbanizzazione ed il conseguente svincolo della polizza fidejussoria possono avvenire soltanto successivamente al rilascio dei certificati di collaudo e alla previa definizione proprietaria di eventuali superfici marginali o residuali.

La Fondazione "Maria Baiocco e don Pietro Bocaletti" si impegna altresì:

- ad affidare il collaudo delle opere relative al verde pubblico a tecnico specializzato (botanico o agronomo) che ne approvi le modalità di realizzazione;

- a nominare un referente unico per le comunicazioni inerenti le obbligazioni nascenti dalla presente convenzione e a comunicare tempestivamente la eventuale variazione del nominativo.

Art. 12 - Tutte le opere devono essere realizzate in conformità al progetto esecutivo, corredato dei pareri favorevoli dei Servizi Tecnici comunali e delle Aziende (APM SpA e SMEA SpA) che svolgono servizi per conto del Comune.

La Fondazione "Maria Baiocco e don Pietro Bocaletti" prende altresì atto che prima della consegna della rete fognaria all'APM spa deve essere fornita al Comune una planimetria della rete con individuati tutti gli allacci delle utenze private con l'indicazione delle generalità esatte degli intestatari delle stesse.

Art. 13 - Nella esecuzione delle opere di urbanizzazione di cui agli articoli precedenti, la Fondazione "Maria Baiocco e don Pietro Bocaletti" si impegna, curando che venga prioritariamente assicurato un adeguato collegamento alla viabilità esistente, a rispettare ciascuno stralcio-piano di cantiere come sopra individuato, facente parte degli elaborati progettuali di lottizzazione.

Art. 14 - Le opere destinate, rispettivamente, a sedi stradali, a parcheggio pubblico nonché a verde pubblico, sono prese in carico, soltanto dopo il relativo collaudo, libere da persone, da cose e da quanto altro pregiudizievole al loro godimento e destinazione, mediante verbale di consegna e presa in carico, a decorrere dal quale la manutenzione rimane a carico del Comune.

In conformità a quanto stabilito con atto consiliare 22 luglio 1981 n. 72, la Fondazione "Maria Baiocco e don Pietro Bocaletti" si impegna, per sé ed aventi causa, quale garanzia del ripristino dei danni eventuali alle opere consegnate, a versare la cauzione stabilita per le edificazioni successive alla consegna parziale delle opere di urbanizzazione.

In presenza eventuale di lavori ancora da effettuare, la Fondazione "Maria Baiocco e don Pietro Bocaletti" si intende impegnata a versare ulteriore cauzione nella misura del 10% dell'importo previsto per i lavori residui.

Rimane in ogni caso a carico della Fondazione "Maria Baiocco e don Pietro Bocaletti" che accetta per sé e per i propri aventi causa, la sistemazione e manutenzione di tutti gli spazi privati di sua competenza.

Art. 15 - La Fondazione "Maria Baiocco e don Pietro Bocaletti" si impegna, in caso di trasferimento anche parziale del suolo oggetto della presente convenzione, a porre a carico degli aventi causa, mediante specifica clausola da inserire nei contratti, tutti gli obblighi derivanti dalla presente convenzione che devono essere debitamente trascritti presso il Conservatore dei Registri Immobiliari di Macerata, rimanendo tuttavia obbligato in solido con gli stessi aventi causa nell'adempimento degli obblighi medesimi in caso di trasferimento parziale.

Art. 16 - Tutte le contestazioni che possano sorgere sulla entità e sulla esecuzione delle opere di urbanizzazione, sono decise da un collegio arbitrale composto da un Magistrato, con funzioni di Presidente, nominato dal Presidente del Tribunale di Macerata e da due arbitri nominati rispettivamente dal Comune e dal proprietario delle aree di cui ai precedenti articoli. Le spese relative al collegio arbitrale sono a totale carico dalla parte soccombente. La parte che inizia la procedura anticipa le spese occorrenti.

Art. 17 - Tutte le spese relative alla stipulazione della presente convenzione, come dei successivi contratti di



cessione della superficie di terreno di mq. 4.258 circa di cui all'art. 6, come anche quelle inerenti alla cessione al Comune delle aree oggetto di urbanizzazione di cui al precedente art. 8 sono a totale carico della Fondazione "Maria Baiocco e don Pietro Bocaletti" e degli eventuali suoi aventi causa, mentre restano a carico del Comune gli oneri notarili riferiti ad eventuali altre cessioni.

Al riguardo si richiede l'applicazione dell'imposta in misura fissa ex art. 11 Tariffa Parte Prima del testo unico 26 aprile 1986, n. 131, in quanto la presente convenzione è attinente all'attuazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Macerata.

Art. 18 - La Fondazione "Maria Baiocco e don Pietro Bocaletti" elegge domicilio presso la sede comunale.

Art. 19 - In ordine a qualsivoglia controversia che, relativamente all'interpretazione e all'efficacia del presente atto, dovesse insorgere tra le parti, è competente il Foro di Macerata.

A richiesta, io sottoscritto Segretario Generale ho ricevuto questo atto, dattiloscritto da persona di mia fiducia sotto il mio diretto controllo, di 17 pagine di carta uso bollo e parte della presente che, previa lettura alle parti contraenti, viene riconosciuto perfettamente conforme alla volontà da Loro espressami ed in mia presenza ed unitamente a me lo sottoscrivono.

Per il Comune di Macerata,

Per la Fondazione "Maria Baiocco e don Pietro Bocaletti",

Il Segretario Generale,

DOCUMENTO ISTRUTTORIO

Premesso:

- che l'attuazione del Piano casa passa attraverso l'adozione dei singoli Piani attuativi di lottizzazione approntati dai relativi titolari, in conformità alla vigente disciplina urbanistica riferita alle diverse zone del complessivo Piano casa:

- che il Piano di lottizzazione presentato dalla Fondazione Maria Baiocco e don Pietro Bocaletti denominato PCL 1, comprensivo di 16 lotti, è stato convenientemente elaborato, a completamento della recente lottizzazione PL 11, nonché della più annosa zona residenziale compresa fra la via Piani e la via D'Azeglio;

- che il Piano suddetto ha una superficie complessiva di mq. 39.240, ripartita in mq. 17.450 costituita da aree pubbliche e in mq. 21.790 da superficie edificabile per una volumetria di mc. 20.365, ivi compresa quella di mc. 7.746 realizzabile su area da cedersi al Comune;

- che la lottizzazione prevede una altezza massima dei fabbricati nel limite di 7,50 ml, nonché verde pubblico per mq. 7.350 + verde stradale per mq. 1.868 e superfici destinate a parcheggio pubblico nella misura di mq. 1.955, distribuite a margine della viabilità in quattro dislocazioni (P1 per mq. 402; P2 per mq. 1.000; P3 per mq. 228; P4 per mq. 325);

- che il Piano prevede una viabilità appropriata alla configurazione del sito e consente di migliorare:

quella del confinante PL 11 che era stata prevista a fondo cieco;

quella della confinante zona compresa fra le vie Piani e D'Azeglio;

- che, alla luce degli elementi di cui sopra, il piano proposto alla approvazione comunale è risultato oggetto di positiva valutazione, quale risultante dagli elaborati seguenti:

- Relazione illustrativa:

- relazione sulle soluzioni adottate per il risparmio energetico
- cronoprogramma
- estratto di PRG con N.T.A.



- estratto di mappa catastale con certificato catastale

Documentazione fotografica

Relazione geologica – geotecnica

Relazione sistemazione del verde pubblico

Pareri APM, ENEL, TELECOM, ITALGAS

Progetto relativo alla regimazione delle acque meteoriche e alla sistemazione del fosso esistente (con tavv. 01 e 02)

Progetto per la realizzazione dei rilevati stradali

Relazione aggiuntiva relativa alla regimazione delle acque meteoriche e alla sistemazione del fosso esistente

TAV. 1 – Piano quotato del terreno

TAV. 2 - Indagine catastale

TAV. 3 - Planimetria di progetto e localizzazione del lotto di iniziativa comunale

TAV. 4 - Sezioni di lottizzazione

TAV. 5 – Planimetria del verde pubblico

TAV. 6 – Planimetria stradale

TAV. 7.1- Sezioni stradali strada di progetto 1 – 15

TAV. 7.2- Sezioni stradali strada di progetto 16 – 31

TAV. 7.3- Sezioni stradali Via Piani 1-5

TAV. 8.1- Profilo stradale strada di progetto

TAV. 8.2- Profilo stradale Via Piani

TAV. 9 – Planimetria rete fognaria

TAV.10 – Planimetria rete idrica

TAV. 11 – Planimetria rete illuminazione pubblica

TAV. 12 – Planimetria rete Enel

TAV. 13 – Planimetria rete gas metano

TAV. 14 – Planimetria rete telefonica

TAV. 15 – Sezione stradale tipo con impianti

Elaborato tecnico di istruttoria

- che le previsioni attinenti alle limitazioni riferite ai PPA, vanno lette nel senso inteso a far sì che l'attuazione della lottizzazione in termini di esecuzione delle opere di urbanizzazione avvenga comunque entro i primi due PPA e che la penalizzazione si determini soltanto in difetto di completamento della urbanizzazione, ovvero per imprevedibili cause di forza maggiore e che viene comunque fatta esplicitamente salva, in sede di convenzione, una autorizzabilità comunale in ordine al rilascio di ulteriori permessi a costruire;

SI PROPONE QUANTO SEGUE

1) Adottare il Piano di lottizzazione PCL 1, presentato dalla Fondazione “Maria Baiocco e don Pietro Bocaletti”, quale risultante dai seguenti elaborati:

- Relazione illustrativa:

- relazione sulle soluzioni adottate per il risparmio energetico
- cronoprogramma
- estratto di PRG con N.T.A.
- estratto di mappa catastale con certificato catastale

Documentazione fotografica



Relazione geologica – geotecnica
Relazione sistemazione del verde pubblico
Pareri APM, ENEL, TELECOM, ITALGAS
Progetto relativo alla regimazione delle acque meteoriche e alla sistemazione del fosso esistente (con tavv. 01 e 02)
Progetto per la realizzazione dei rilevati stradali
Relazione aggiuntiva relativa alla regimazione delle acque meteoriche e alla sistemazione del fosso esistente
TAV. 1 – Piano quotato del terreno
TAV. 2 - Indagine catastale
TAV. 3 - Planimetria di progetto e localizzazione del lotto di iniziativa comunale
TAV. 4 - Sezioni di lottizzazione
TAV. 5 – Planimetria del verde pubblico
TAV. 6 – Planimetria stradale
TAV. 7.1- Sezioni stradali strada di progetto 1 – 15
TAV. 7.2- Sezioni stradali strada di progetto 16 – 31
TAV. 7.3- Sezioni stradali Via Piani 1-5
TAV. 8.1- Profilo stradale strada di progetto
TAV. 8.2- Profilo stradale Via Piani
TAV. 9 – Planimetria rete fognaria
TAV.10 – Planimetria rete idrica
TAV. 11 – Planimetria rete illuminazione pubblica
TAV. 12 – Planimetria rete Enel
TAV. 13 – Planimetria rete gas metano
TAV. 14 – Planimetria rete telefonica
TAV. 15 – Sezione stradale tipo con impianti
Elaborato tecnico di istruttoria

nonché dallo schema di convenzione predisposto e concordato sopra riportato;

2) Disporre il deposito della deliberazione di adozione, corredata degli elaborati, presso la sede comunale per 30 giorni consecutivi;

3) Dare comunicazione al pubblico, mediante avviso all'albo pretorio del Comune, dell'avvenuto deposito, avvertendo che durante tale periodo chiunque può prendere visione del Piano e presentare, entro i successivi 30 giorni, osservazioni ed opposizioni;

4) Trasmettere alla Provincia, contestualmente al deposito, la deliberazione di adozione corredata dei relativi elaborati, per le eventuali osservazioni di sua competenza da formularsi entro 60 giorni decorrenti dalla ricezione;

5) Dare atto che la ditta lottizzante per la realizzazione delle opere di urbanizzazione rimane soggetta alle disposizioni del codice dei contratti pubblici (decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163).

Macerata, 07/0709

Il responsabile del procedimento
F.to Gianni Cameranesi

Il dirigente per il parere di regolarità tecnica
F.to Gianni Cameranesi



Il Segretario generale per il visto generale di conformità
F.to Dr. Francesco Fontanazza

s:_segreteria consiglio\segrcons\anno2009\dconsiglio\dc090061.rtf

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE
F.to Prof. Gian Mario Maulo

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to Dott. Francesco Fontanazza

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Si certifica che il presente atto è affisso, mediante elenco, all'Albo Pretorio di questo Comune in data odierna per quindici giorni consecutivi.

Macerata, lì 24.07.2009

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to Dott. Francesco Fontanazza

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

Il presente atto è esecutivo:

- Dopo il decimo giorno dalla data di pubblicazione sopra indicata.
 Lo stesso giorno in cui l'atto è adottato.

Macerata lì 24.07.2009

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to Dott. Francesco Fontanazza

La presente copia, in carta libera per uso amministrativo e d'ufficio è conforme all'originale.

Macerata lì 24.07.2009

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott. Francesco Fontanazza

INVIO ATTI

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Servizio Affari Generali | <input checked="" type="checkbox"/> Servizio Gestione del Territorio (per esecuzione) |
| <input type="checkbox"/> Servizio Ambiente | <input type="checkbox"/> Servizio Lavori Pubblici |
| <input type="checkbox"/> Servizio Attività Produttive | <input type="checkbox"/> Servizio Personale |
| <input type="checkbox"/> Servizio Comunicazione | <input type="checkbox"/> Servizio Polizia Municipale |
| <input type="checkbox"/> Servizio Cultura | <input type="checkbox"/> Servizio Segreteria Generale |
| <input type="checkbox"/> Servizio Demografico | <input type="checkbox"/> Servizio Scuola e Sport |
| <input type="checkbox"/> Servizio Entrate | <input type="checkbox"/> Servizio Sistemi Informativi |
| <input type="checkbox"/> Servizio Finanziario e Patrimoniale | <input type="checkbox"/> Servizio Sociale |